

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 456-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de julio de 2016

VISTO:

El Expediente N° 115-2011/SBN-SDDI que contiene la solicitud presentada por **SOCORRO ALVARADO REATEGUI DE MEZA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un **área de 525,00 m²**, ubicado en la **Mz. C1 Lote 5** en el Parque Industrial de Ancón, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, el cual forma parte de otro predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 13435623 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, signada con CUS N° 91614, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la “Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante el “Reglamento”), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 11 de diciembre de 2015 (S.I. N° 29271-2015), la señora Socorro Alvarado Reategui de Meza (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, al amparo del literal c) del artículo 77° del “Reglamento” (fojas 2306). Para tal efecto, adjunta, entre otros los documentos siguientes: **1)** copia legalizada de la Constancia de jurisdicción emitida por la Municipalidad distrital de Ancón (en adelante “la Municipalidad”), el

25 de noviembre de 1999 (fojas 2311); **2)** copia legalizada de la Constancia de posesión emitida por el Alcalde de "la Municipalidad", Miguel Ortecho Romero, el 25 de noviembre de 1999 (fojas 2313); **3)** copia legalizada de la carta emitida por el Alcalde de "la Municipalidad" el 27 de noviembre de 1999 (fojas 2315); **6)** memoria descriptiva, suscrita por el Arq. Raúl E. Rospigliosi Benavides en septiembre de 1999 (fojas 2317); **7)** plano perimétrico y de ubicación, suscrita por el Arq. Raúl E. Rospigliosi Benavides en septiembre de 1999 (fojas 2320); **8)** copia certificada de la partida registral N° 13435623 del Registro de Predios de Lima (fojas 2321); y, **9)** copia simple del documento nacional de identidad de "la administrada" (fojas 2328).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del "Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, **excepcionalmente, por compraventa directa.** Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado "Reglamento". Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada en el diario oficial "El Peruano" el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva"). Cabe precisar, que el supuesto invocado por "la administrada", es el literal c) del artículo 77° del citado "Reglamento", el cual establece:

"c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades".

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° del "Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que esta Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de "Directiva".

7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

8. Que, el numeral 5.2) de la "Directiva" prevé que la admisión a **trámite de venta directa** de un predio estatal sólo **es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado** o de la entidad que pretenda enajenarlo.

9. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante la "Ley N° 27444"), establece como uno de los requisitos de validez del acto administrativo, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.





RESOLUCIÓN N° 456-2016/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si éste es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, teniendo en cuenta el considerando precedente, efectuado el diagnóstico técnico de "el predio" -en gabinete-, esta Subdirección ha determinado que **aquél forma parte de otro predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en la partida registral N° 13435623 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima**, no presentando impedimento técnico legal que restrinja la disposición de "el predio", lo cual también se puede evidenciar de la lectura de la citada partida registral (fojas 2328). Razón por la cual, esta Subdirección concluye que "el predio" es de propiedad del Estado y de libre disponibilidad.

12. Que, habiéndose demostrado la titularidad estatal de "el predio", así como la libre disponibilidad para su disposición, ahora corresponde calificar la formalidad de cada uno de los documentos presentados por "la administrada" de acuerdo a la causal de venta directa invocada. En tal sentido, de la valoración conjunta de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, esta Subdirección emitió el Oficio N° 010-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero de 2016 (en adelante "el Oficio") (fojas 2468), según el cual efectuó observaciones, requiriendo a "la administrada" lo siguiente:

"(...)

Ahora bien, **respecto a su segunda solicitud** (venta directa de "el predio"), se tiene que calificada la misma y la documentación anexada, se evidencia que su petición se encuentra enmarcada a la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (venta directa por posesión consolidada); no obstante, teniendo en cuenta los requisitos señalados en el literal j) del artículo 6.2) de la Directiva y "el TUPA", se ha omitido presentar lo siguiente:

- Debe adjuntar Certificado de zonificación y vías o Certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

"(...)".

13. Que, es pertinente señalar que en "el Oficio" se otorgó a "la administrada" un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de conformidad con el numeral 6.3) del artículo 6° de la "Directiva", concordado con el inciso 135.1) del artículo 135° de la "Ley N° 27444", y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ; para que subsane las observaciones antes descritas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

14. Que, en virtud de lo expuesto, “el Oficio” fue notificado el 18 de enero de 2016 (fojas 2468) en el domicilio señalado por “la administrada” en el escrito glosado en el tercer considerando de la presente resolución y entregado a Pedro Augusto Guerrero Ramos, quien se identificó con el Documento Nacional de Identidad N° 06272905 y declaró ser apoderado de “la administrada”, tal como se evidencia en la Carta Poder otorgada por esta última el 15 de enero de 2016; razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido por el art. 21 inc. 4) de la “Ley N° 27444”¹. En ese sentido, el plazo **de quince (15) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas**, venció el 9 de febrero de 2016.

15. Que, es pertinente señalar que, mediante escrito presentado el 2 de junio de 2016 (S.I. N° 14520-2016) (fojas 3046), “la administrada” -fuera del plazo otorgado- presenta el original del Certificado de Zonificación y Vías N° 196-2016-MML-GDU-SPHU, emitido por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de “la Municipalidad” del 21 de enero de 2016 (fojas 3048), mediante el cual se señala que “el predio” cuenta con la zonificación: “Gran Industria – I3”.

16. Que, ahora corresponde a esta Subdirección evaluar si “la administrada” ha cumplido con subsanar la observación descrita en “el Oficio”. En tal sentido, del documento presentado, se tiene que con el Certificado de Zonificación y Vías correspondiente a “el predio”, “la administrada”, -sin perjuicio de haberse excedido del plazo otorgado y descrito en el considerando décimo cuarto de la presente resolución-, presentando dicho documento, subsanó la observación advertida.

17. Que, habiendo sido subsanada la observación de carácter formal; el primer párrafo del numeral 6.5) de “la Directiva”, **prevé ahora la calificación sustantiva del procedimiento**, en el cual señala que con la documentación proporcionada por el solicitante y luego de realizada la inspección técnica, de ser el caso, se procederá a verificar que el predio solicitado sea de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta la naturaleza jurídica de la titularidad (dominio público o dominio privado) y el marco legal aplicable. Asimismo, el cuarto párrafo del precitado cuerpo normativo, establece que **si la solicitud de venta no se subsume en la causal de venta directa invocada o el predio no es de libre disponibilidad, la unidad orgánica competente de entidad declara la improcedencia de la solicitud y dará por concluido el procedimiento**, notificado dicha decisión al solicitante.

18. Que, teniendo en cuenta lo señalado en el considerando precedente, **como parte de la etapa de calificación sustantiva** del presente procedimiento, se llevó a cabo la **etapa de inspección técnica**, la cual estuvo a cargo de la brigada instructora; verificándose lo siguiente:

“A LA FECHA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA MIÉRCOLES 16.12.2015, SE CONSTATÓ QUE EL PREDIO SE ENCONTRABA DESOCUPADO, SIN USO, SIN NINGÚN TIPO DE EXPLOTACIÓN ECONÓMICA, ES DECIR QUE EL PREDIO NO ESTABA SIENDO DESTINADO PARA FINES HABITACIONALES, COMERCIALES, INDUSTRIALES, EDUCATIVOS, RECREACIONALES U OTROS. SE CONSTATÓ QUE EL PREDIO CONTABA CON CERCO PERIMÉTRICO DE LADRILLO CON COLUMNAS DE AMARRE DE CONCRETO ARMADO DE MANERA PARCIAL, DE TAL MANERA QUE NO RESTRINGE AL 100% EL ACCESO DE TERCEROS. EN EL INTERIOR DEL LOTE SE CONSTATÓ UNA POZA DE LADRILLO”. (Ficha Técnica N° 0437-2015/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2015 [fojas 2381]).

¹ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.



RESOLUCIÓN N° 456-2016/SBN-DGPE-SDDI

De la causal de venta directa invocada

19. Que, en el caso concreto, “la administrada” sustenta su pretensión en la causal de venta directa prevista en el literal c) del artículo 77° del “Reglamento”, que a la letra dice:

“c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades”.

Ahora bien, de la revisión de la referida causal de venta directa, se advierte cuatro (4) requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta; de no ser así, basta que una de éstos no se cumpla, para declarar improcedente la venta directa solicitada. Dichos requisitos son: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente.

19.1 Respeto de la posesión anterior al 25 de noviembre de 2010.

“La administrada” con la finalidad de demostrar el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, presentó los documentos descritos en el tercer considerando de la presente resolución, tales como: **1)** copia legalizada de la Constancia de jurisdicción emitida por “la Municipalidad”, el 25 de noviembre de 1999 (fojas 2311); y; **2)** copia legalizada de la Constancia de posesión emitida por el Alcalde de “la Municipalidad”, Miguel Ortecho Romero, el 25 de noviembre de 1999 (fojas 2313); las cuales hacen referencia a la posesión que ejerce “la administrada”, respecto al predio ubicado en lote 5 de la Mz. C1, antes del 25 de noviembre de 2010. En tal sentido, dichos documentos guardan correspondencia entre “el predio” y acreditan documentalmete de manera indubitable el tiempo de posesión por parte de “la administrada”.

Sin perjuicio de ello, respecto a la copia legalizada de la carta emitida por el Alcalde de “la Municipalidad” el 27 de noviembre de 1999 (fojas 2315), responde únicamente a la autorización que dicha comuna hace de conocimiento a “la administrada” para efectuar la construcción del cerco perimétrico en el área de “el predio”; no obstante, dicho documento al no permitir acreditar de manera indubitable la posesión de “el predio” a favor de “la administrada”, no ha sido valorada como medio de prueba.



No obstante, a todo ello, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el numeral 5.4) del artículo 5° de “la Directiva”, que prevé lo siguiente:

“5.4 De la antigüedad de la posesión y suma de plazos posesorios

La antigüedad de la posesión se acredita con los documentos que ofrezca el administrado en calidad de prueba y con la posesión que se verifique en campo.

El poseedor actual puede adicionar al suyo, el plazo posesorio de quien le transfirió válidamente el predio, así como de los anteriores poseedores.

Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario, conforme al artículo 915° del Código Civil.”

Razón por la cual, teniendo en cuenta el primer párrafo de la norma antes glosada, en la Ficha Técnica N° 0437-2015/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2015, fojas 2381); se desprende que a la fecha de inspección técnica del 16 de diciembre de 2015, “el predio” se encontraba desocupado y sin uso; concluyendo por tanto que a la fecha de dicha inspección técnica, ninguna persona ejercía la posesión de “el predio”.

En atención a lo expuesto, para esta Subdirección ha quedado fácticamente demostrado que si bien es cierto que “la administrada” cumple con acreditar documentalmente la antigüedad de la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010; también lo es que con la verificación en campo quedó demostrado que a la fecha ninguna persona ejerce la posesión en el citado predio. **En consecuencia no se cumple el primer requisito.**

19.2 Respetto del área delimitada en su totalidad con obras civiles.

Tal y como se precisó en el décimo octavo considerando de la presente resolución, se constató que “el predio” contaba con cerco perimétrico de ladrillo con columnas de amarre de concreto armado de manera parcial, de tal manera que no restringe al 100% el acceso de terceros.

En atención a lo expuesto, para esta Subdirección “la administrada” no cumplió con acreditar la delimitación total con obras civiles, toda vez que dicha delimitación únicamente es parcial. **En consecuencia no se cumple el segundo requisito.**

19.3 Respetto al destino del predio.

En la inspección técnica del 21 de diciembre de 2015 (fojas 2381), se verificó que el “el predio” se encontraba desocupado, sin uso, sin ningún tipo de explotación económica; es decir, aquél no estaba siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros. En consecuencia, **para esta Subdirección queda demostrado que en el presente caso concreto, no se cumple el tercer requisito.**

19.4 Respetto al uso compatible con la zonificación vigente.

Según el Certificado de Zonificación y Vías N° 196-2016-MML-GDU-SPHU, emitido por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de “la Municipalidad” el 21 de enero de 2016 (fojas 3048), se establece que “el predio” presenta zonificación: “gran Industria – I3”. No obstante ello, como bien se señaló en el numeral que antecede, se evidencia que “el predio” no viene siendo destinado a ninguna actividad, toda vez que éste se encuentra desocupado y sin uso; razón por la cual, no es posible para esta Subdirección comprobar que el uso de dicho predio (ante su ausencia) sea compatible con la zonificación vigente (I-3 [gran industria]). **En consecuencia, no se cumple el cuarto requisito.**



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 456-2016/SBN-DGPE-SDDI

20. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que **“la administrada” no cumple con ninguno de los cuatro requisitos de fondo** que exige la causal de venta directa, prevista en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”; razón por la cual, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la administrada” en mérito a lo señalado en el décimo séptimo considerando y disponerse el archivo definitivo del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Resolución 035-2011/SBN-SG, la Resolución N° 054-2013/SBN-SG y el Informe Técnico Legal N° 520-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2016;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar Improcedente la solicitud de venta directa presentada por **SOCORRO ALVARADO REATEGUI DE MEZA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 5.2.1.8



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

